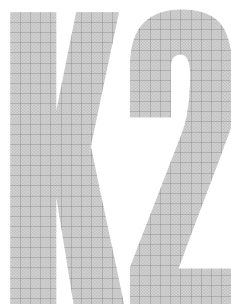

DETALJNI PLAN UREĐENJA

TAMARIĆ



DUBROVNIK

Naručitelj:

Grad Dubrovnik
Pred dvorom 1, Dubrovnik

Nositelj izrade plana:

Grad Dubrovnik
Pred dvorom 1, Dubrovnik

Koordinator plana
za Nositelja:

Jelena Lončarić, dipl.iur.

Izrađivač:

arhitektonski biro Ante Kuzmanić
d.o.o. za projektiranje, Split

Koordinator plana
za Izrađivača:

Vanda Ivanković Kontić, dipl.ing.arh.

Direktor:

Ante Kuzmanić, dipl.ing.arh.

Split, prosinac 2010.

SADRŽAJ KNJIGA 2:**OBAVEZNI PRILOZI****0. OPĆI DIO**

1. Izvadak iz sudskog registra tvrtke Arhitektonski biro Ante Kuzmanić
2. Suglasnost MZOPUIG-a o obavljanju stručnih poslova prostornog uređenja za tvrtku Arhitektonski biro Ante Kuzmanić
3. Imenovanje odgovornog voditelja Vande Ivanković Kontić, dipl.ing.arh.
4. Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata za odgovornog voditelja Vande Ivanković Kontić, dipl.ing.arh.

1. SUGLASNOSTI NA PLAN

1. Mišljenje Hrvatskih voda, Vodnogospodarskog odjela za vodno područje dalmatinskih slivova, Klasa: 350-01/09-01/0000376, Ur.broj: 374-24-1-10-10, od 2. studenog 2010.
2. Očitovanje – prethodna suglasnost Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu prirode, Klasa: 612-07/08-49763, Ur.broj: 532-08-03/1-10-06, od 3. studenog 2010.
3. Mišljenje Zavoda za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije, Klasa: 350-01/10-01/36, Ur.broj: 2117/1-21/1-10-4, od 9. studenog 2010.
4. Suglasnost Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Klasa: 350-02/10-14/33, Ur.broj: 531-06-10-2, od 29. studenog 2010.

2. TEKSTUALNI DIO**1. OBRAZLOŽENJE****1.1 POLAZIŠTA**

- 1.1.1 Područje obuhvata Plana
- 1.1.2 Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti
- 1.1.3 Prometna i komunalna opremljenost
- 1.1.4 Obveze iz planova šireg područja
- 1.1.5 Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

1.2 PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 1.2.1 Program gradnje i uređenja površina i zemljišta
- 1.2.2 Detaljna namjena površina
Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina
Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža
Prometna mreža
Telekomunikacijska mreža
Elektroenergetska mreža
Vodoopskrba i odvodnja otpadnih i oborinskih voda
Uređenje voda i zaštita vodnog režima
- 1.2.4 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

- Uvjeti i način gradnje
- Zaštita prirodnih i kulturno–povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
- 1.2.5 Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
 - Mjere zaštite od požara
 - Mjere za sklanjanje stanovništva

3. PRILOZI

1. Valorizacija postojećeg stanja vegetacije
Izrađivač: Acanthus d.o.o. iz Dubrovnika
2. Izvod iz GUP-a Grada Dubrovnika i Izmjena i dopuna GUP-a Grada Dubrovnika
 - 2.1 Grafički dio
 - 2.2 Tekstualni dio
3. Popis sektorskih dokumenata i propisa poštivanih u izradi Plana
4. Prikupljena mišljenja tijela i osoba određenih posebnim propisima

4. IZVJEŠĆE O PRETHODNOJ RASPRAVI U POSTUPKU IZRADE PLANA

5. IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI U POSTUPKU IZRADE PLANA

6. IZVJEŠĆE O PONOVNOJ JAVNOJ RASPRAVI U POSTUPKU IZRADE PLANA

7. PRIKUPLJENA MIŠLJENJA TIJELA I OSOBA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA NA NACRT KONAČNOG PRIJEDLOGA PLANA

8. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PROSTORNOG PLANA

9. SAŽETAK ZA JAVNOST

2.

TEKSTUALNI DIO

1. OBRAZLOŽENJE

1.1 POLAZIŠTA

1.1.1 PODRUČJE OBUHVATA PLANA

Područje obuhvata Detaljnog plana uređenja poteza Tamarić, (u daljnjem tekstu: DPU), nalazi se unutar Gradskog kotara Mokošica u Dubrovniku, i omeđeno je sljedećim pravcima:

- sa sjevera: sjeverni rub parcele obodnog kanala oborinske odvodnje uz planiranu sjevernu gradsku cestu, parcela 101;
- s juga: južni rub parcele planirane južne gradske prometnice odnosno pristupne ceste, parcela 90;
- sa zapada: istočnim rubom ulica č.zem. 1179 i uz zapadni rub potoka č.zem. 1181 sve k.o. Mokošica odnosno rubom građevinskog područja;
- s istoka: istočnom granicom potoka č.zem 1207/1 k.o. Mokošica.

Obuhvat DPU-a iznosi 67.371,00 m² ili 6,737 ha gradskog građevinskog područja.

DPU obuhvaća katastarske čestice:

u cijelosti: 258, 267/1, 267/2, 268, 269, 270, 271, 272, 273/1, 273/2 i č.zgr. 173, 259, 274, 275, 276, 277, 278/2, 278/1, 279, 280, 281, 282/1, 282/2, 284/1, 284/2, 285/1, 285/2, 286/1, 286/2, 287/2, 288/1, 288/2, 289/1, 289/2, 290, 291, 292, 293/1, 293/2, 293/3, 294, 295, 296/1, 297, 298, 587/1, 587/2, 588/1, 588/2, 588/3, 589, 590, 591, 592/1, 593/1, 593/2, 594, 595/1, 595/2, 596/1, 596/2, 597/1, 597/2, 598, 599/1, 608, 609, 610/1, 610/2, 611, 612, 613, 614, 615/1, 615/2, 616/1, 616/2, 616/3, 617, 618/1, 618/2, 632, 633, 708/2, 1208,

djelomično: 266/1, 283/1, 283/2, 299, 300, 584, 585, 586, 597/3, 600/2, 605, 606, 618/3, 618/4, 629, 630, 631, 634/1, 634/2, 634/6, 650, 651/1, 651/2, 663/1, 664, 687, 688, 710/1, 710/2, 750, 1141, 1180, 1181, 1207/1, 1209, 1212, 1213, 1214, 1215,

Granice obuhvata DPU-a prikazane su u grafičkom dijelu ovog elaborata, knjiga I, kartografski prikaz br. 0 (M 1:1000)

1.1.2 OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Kontaktne područja obuhvata su izgrađeni prostori: na istočnoj strani naselje Nova Mokošica te na južnoj i zapadnoj strani naselje Stara Mokošica, tako da će se ovim planom dovršiti izgrađeni urbani potez te uspostaviti funkcionalna i oblikovna poveznica. Unutar obuhvata DPU-a nalazi se jedan individualni stambeni objekat, na zapadnom rubu DPUa. Postojeća građevina svojim dimenzijama i namjenom se može uklopiti u planirani zahvat na predmetnoj lokaciji.

Teren unutar granica obuhvata pada u smjeru sjever – jugoistok, visinska razlika terena je do 44 metra. Dva su osnovna prirodna elementa koja u topografskom smislu određuju ovo područje: relativno strme sjeverne padine i zaravnjeni platoi terasastih elemenata dolaca, podzidanih suhozidnim međama. Terasasti dolci sobito su važni zbog očuvanja zemljanog pokriva na kosim padinama stoga će se koristiti kao osnovni model oblikovanja pejzaža parkova, zaštitnih zelenih površina i terena oko građevina.

1.1.3 PROMETNA I KOMUNALNA OPREMLJENOST

PROMETNA MREŽA

Zona obuhvata nema izgrađene prometne mreže. Ishođena je lokacijska dozvola i izrađen parcelacijski elaborat za prometnice na parcelama 90 i 91.

Unutar zone obuhvata postoji samo jedna izgrađena obiteljska kuća na zapadnom rubu granice obuhvata, do koje se pristupa prometnicom širine cca 3,00 m koja je izvan granice obuhvata.

GUP Grada Dubrovnika planira opsežnu prometnu mrežu unutar predmetne zone obuhvata. Tako će cesta na sjevernoj granici obuhvata biti gradska cesta koja će spajati Novu Mokošicu s mostom dr. F. Tuđmana odnosno stvoriti dodatni izlaz iz Nove Mokošice na širu prometnu mrežu. Današnji kolni pristup prostoru DPU-a je iz naselja Nova Mokošica na istoku te iz naselja Stara Mokošica na zapadu, a ishođena je lokacijske dozvole za pristupnu gradsku cestu direktno s JTCa, sukladno GUPu.

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

U zoni izrade Detaljnog urbanističkog plana Tamarić trenutno nema nikakvih elektroenergetskih postrojenja kao ni srednjenaponskih i niskonaponskih kablskih vodova. Stoga je prilikom izrade Detaljnog plana uređenja područja Tamarić posebnu pozornost potrebno obratiti upravo izradi nove elektroenergetske infrastrukture uključujući pritom izgradnju nove distributivne srednjenaponske i niskonaponske kablške mreže te distributivnih transformatorskih stanica prijenosnog omjera 10(20)/0.4 kV.

Prilikom planiranja nove srednjenaponske kablške mreže smjernice i planove izgradnje iste na predmetnom području nužno treba uskladiti s planovima razvoja primarne distributivne mreže HEP Operatora distribucijskog sustava d.o.o. – Elektrojug Dubrovnik.

VODOOPSKRBA I ODVODNJA OTPADNIH VODA

Područje zahvata opskrbljuje se vodom iz sustava niske i visoke zone vodoopskrbe Rijeke dubrovačke oslonjene na vodospremu Komolac te Mokošica.

Na jugoistočnom dijelu zone zahvata (Nova Mokošica) u pravcu istoka postojeći je vodoopskrbni cjevovod DN 150 mm niske zone te DN 150 mm visoke zone vodoopskrbe. Na sjeveroistočnom dijelu je također postojeći cjevovod DN 150 mm visoke zone vodoopskrbe, u smjeru istoka. Na jugozapadnom dijelu zone zahvata (Stara Mokošica) u pravcu zapada postojeći je vodoopskrbni cjevovod DN 100 mm niske zone vodoopskrbe.

Vodoopskrbu područja zone zahvata treba vezati na cjevovod DN 150 mm na sjeveroistoku i jugoistoku na visoku i nisku zonu vodoopskrbe, te na jugozapadu na cjevovod niske zone DN 100 mm.

Odvodnja Rijeke dubrovačke planski je riješena na način da se sve otpadne fekalne vode provode do centralnog uređaja u Donjem Prijedoru kojim se dalje provode podmorskim cjevovodom do fekalnog kolektora na Batahovini na istočnoj obali Rijeke dubrovačke te dalje kolektorima, crnim stanicama do glavnog pročistača u Lapadu. Odvodnja otpadnih voda zone zahvata riješiti će se gravitacijski spajanjem na postojeći kolektor fekalne odvodnje na jugozapadnom dijelu zone zahvata.

Obzirom na tip sljevnog područja Rijeke dubrovačke, usvojen je razdjelni sustav odvodnje. Kako je na predmetnom području smješteno više korita bujičnih vodotokova (javno vodno dobro) stoga se u koridoru prometnice uz sjevernu granicu obuhvata planira izgradnja obodnog kanala koji će preusmjeriti bujične vode iz svih manjih tokova u veće bujice Tamarić i Mali mokoški potok. Time će manje bujice nizvodno od obodnog kanala ostati bez vode i tako postati trajno nepotrebni za namjene zbog kojih su dobili svojstvo javnog vodnog dobra.

1.1.4 OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

Važeći prostorno-planski dokument za ovo područje je Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika (Službeni glasnik Grada Dubrovnika 10/05, 10/07) u kojem je prostor DPU-a definiran kao zona mješovite, pretežito stambene namjene, srednje gustoće. Dio obuhvata ovog DPU-a, dio je značajnog krajobraza Rijeka dubrovačka koji se proteže od izvora do ušća u pojasu od 300 m sa svake strane obalnih linija.

1.1.5 OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA

Definiranjem potreba i prioriteta proizašlih iz plana razvoja grada i njegovih sadržaja, Grad Dubrovnik definirao je kao jedan od prioritarnih gradskih projekata, izradu DPU-a za naselje Tamarić. Područje obuhvaćeno ovim zahvatom namijenjeno je realizaciji stambenih, društvenih, poslovnih i rekreacijskih sadržaja.

Uvala - estuarij Omble jedan je od najljepših predjela bliže dubrovačke okolice. To je zapravo fjord okružen visokim brdima koji započinje na istočnoj strani gruške luke, a završava na izvoru ponornice Omble, ili Rijeka dubrovačke. Tok Rijeka dug je 5 km, a na najširem mjestu širok 400 m. Manji brodovi mogu doploviti do samog izvora. Najveće naselje ovog područja je Mokošica. Mokošica je spojena 1963. Jadranskom turističkom cestom s Dubrovnikom. Novo naselje Mokošica sagrađeno je 1979. i predstavlja ozbiljnu degradaciju pejzaža.

Povijest područja Rijeka dubrovačke temelji se na urbanističkom potezu ekonomski moćnog Dubrovnika, izgradnji ladanjskih kompleksa dubrovačke vlastele. Stoljećima je Dubrovačka Republika provodila političku i gospodarsku kontrolu nad svojim izvangradskim područjem preko terena koje bi vlasteli dali u zakup ali i preko privatnih zemljoposjeda. Količina i kvaliteta ladanjskih zdanja koja pokrivaju Rijeku dubrovačku, trajno su odredile pejzaž i istovremeno svjedoče o smišljenom i snažnom prostornom zahvatu. Te građevine nastale su u vremenskom rasponu od 15. do 17. stoljeća i zajedno s okolnim terasiranim zemljištem predstavljaju osnovno obilježje kultiviranog krajolika. Već sam njihov nastanak, u predjelima izvan gusto izgrađenog i zidinama zatvorenog grada, predstavlja izraz tipično renesansnog osjećaja za prirodu i ljepotu pejzaža. Ograđeni vrtovi oko ljetnikovaca predstavljaju tipično urbani pristup prirodi.

Neosjetljivost društva za ovo specifično kulturno naslijeđe Dubrovnika manifestiralo se kroz niz građevinskih zahvata: od trasiranja magistrale 1963., izgradnje naselja Nova Mokošica 1979. te recentne nekontrolirane izgradnje. Obzirom na izrazito individualni karakter pojedinih povijesnih ambijenata nemoguće je propisati opće norme za odnos nove izgradnje i kulturno-povijesno vrijednog konteksta. Stoga je prostorno planiranje instrument za postizanje najracionalnijeg odnosa prema nekom prostoru.

Zona obuhvata smještena je između naselja Stara Mokošica na zapadu i Nova Mokošica na istoku i trebala bi predstavljati funkcionalnu i oblikovnu vezu istih. Tip izgradnje koji prevladava u naselju Stara Mokošica su individualne obiteljske građevine, katnosti P+2, dok je Nova Mokošica višestambeno naselje građevina prosječne katnosti P+8.

Može se smatrati da je povezanost s ostalim dijelovima grada, putem javnog prijevoza i

automobila, vrlo dobra, te Jadranskom magistralom i s ostalim dijelovima dubrovačke regije.

Važećim GUP-om taj je prostor određen za mješovitu namjenu (poslovnu i stambenu), tako da je moguća gradnja stambenih sadržaja kao jednonamjenskih građevina i stambeno-poslovnih građevina te građevina društvene i rekreacijske namjene.

1.2 PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

1.2.1 PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA POVRŠINA I ZEMLJIŠTA

DPU-om se predviđa izgradnja više stambenih i stambeno-poslovnih građevina, s garažama u podrumskim etažama, te vrtića i natkrivenih i nenatkrivenih športskih terena. U okviru programa uređenja površina i zemljišta predviđeno je i uređenje parkova i zaštitnih zelenih površina.

1.2.2 DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Detaljna namjena površina prikazana je u grafičkom dijelu ovog elaborata, knjiga I, kartografski prikaz br. 1 (M 1.1000)

Prostor obuhvaća građevinsko područje grada Dubrovnika u ukupnoj veličini od 6,74 ha, odnosno 67.371,00 m² površine koja se nalazi unutar granice obuhvata DPUa.

U okviru zone obuhvata, a sukladno odredbama GUP-a, utvrđena je mješovita, pretežito stambena namjena srednje gustoće M12. Na površinama mješovite, pretežito stambene namjene M12, planirane građevine su stambeno-poslovne i stambene namjene (društvene i poslovne djelatnosti, trgovačke i uslužne, uredi, ugostiteljsko turistički sadržaji).

Na ovim površinama mogu se graditi i jednonamjenske javne i poslovne građevine.

Na površinama mješovite pretežito stambene namjene M12 mogu se graditi i uređivati prostori za: javnu i društvenu namjenu, tržnice, manje robne kuće, ugostiteljsko – turističku namjenu (restorani, caffè barovi, hoteli, pansioni i sl.), šport i rekreaciju, parkove i dječja igrališta.

Površine za javnu namjenu smještene su uz značajniji gradski potez, prometnicu na parceli 91.

Detaljnou namjenom površina utvrđene su slijedeće namjene građevinskog područja prostora i to kako slijedi: DPU-om je određena namjena površina i to:

- | | | |
|----|--|-------|
| a. | mješovita namjena – pretežito stambena | - M12 |
| b. | društvena namjena – vrtić | - D4 |
| c. | športska igrališta | - R2 |
| d. | javne zelene površine | - Z1 |
| e. | kolno pješačka površina | - PP |
| f. | javno vodno dobro | - V |

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA I PLANIRANIH GRAĐEVINA

Tablica 1. Iskaz planirane namjene površina

Oznaka zona	Namjena zona	Površina zone m ² cca	Zastupljenost u postotku %
M12	Mješovita namjena – pretežito stambena	36 040	53,50
D4	Društvena namjena – vrtić		
K1	Športska igrališta	3 420	5,08
Z1	Javne zelene površine	4 833	7,18
PP	Kolno pješačka površina	23 078	34,24
UKUPNO		67 371	100,00%

Mješovita namjena – pretežito stambena (M1)

Planira se izgradnja stambeno-poslovnih građevina. Maksimalna visina građevina 2Po+S+Pr+3. U podrumskim etažama se planira garažni prostor, a u suterenu, u prizemlju i na prvoj etaži planiraju se poslovni prostori i trgovine u funkciji stanovanja (trgovine dnevne opskrbe i manji uslužni sadržaji), te društveni i zabavni sadržaji (klubovi i društvene prostorije).

Predškolska namjena (D4)

Planira se izgradnja građevine maksimalne bruto površine nadzemne 4.000,00 m². Maksimalna visina građevina Po+S+Pr+1 (čestica 1). U podrumskim etažama se planira garažni i skladišni prostor, višenamjensko sklonište za zaštitu stanovnika te tehnika građevine. Unutar granice gradivog dijela moguća je gradnja više odvojenih građevina uz uvjet da ne prelaze dozvoljene parametre. U sklopu građevine vrtića preporuča se smjestiti dječja i sportska igrališta (npr. na krovu građevine). Preporuča se da različiti sadržaji imaju i zasebne kontrole ulaza.

Sportska igrališta (R1)

Planira se izgradnja natkrivenih i nenatkrivenih sportskih igrališta kao zasebnih građevina ili u sklopu vrtića. Unutar granice gradivog dijela moguća je gradnja više odvojenih građevina uz uvjet da ne prelaze dozvoljene parametre.

Kolne prometnice, kolno-pješačke prometnice i pješačke prometnice (PP)

U kolne površine spadaju sve ceste, pješačko-kolne i pješačke površine.

Za sve planirane građevne čestice dati su prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenje površina. Za planirane sadržaje u tablici broj 2. prikazani su slijedeći prostorni pokazatelji:

- površina građevne čestice;
- maksimalna tlocrtna površina - nadzemni dio;
- maksimalna tlocrtna površina - podzemni dio;
- građevinska brutto površina - nadzemni dio;
- građevinska brutto površina - podzemni dio;
- maksimalni koeficijent izgrađenosti;
- maksimalni koeficijent iskorištenosti;
- maksimalna visina građevine izražena u metrima (V);
- maksimalna visina građevina izražena u broju etaža (E)

Tablica 2. Brojčani planski pokazatelji

oznaka građevne čestice	površina građ. čestice (m ²) cca	max. tlocrtna površina- nadzemni dio (m ²) *	max tlocrtna površina- podzemni dio (m ²)	ukupna brutto tlocrtna površina građevine (m ²)	ukupno brutto razvijena površina građevine - nadzemni dio (m ²)	ukupno brutto razvijena površina građevine - podzemni dio (m ²)	max. koef. izgrađenosti kiz	max. koef. iskorišt. kis	max. visina građ. (m) **	max. broj etaža
1	2490	994	1740	1740	4000	3480	0,4	3	11,0	2Po+S+P+1
2	915	/	/	/	/	/	/	/	/	/
3	740	220	300	300	1050	300	0,3	2	15	2Po+S+P+3
4	735	220	500	500	1050	500	0,3	2,2	15	2Po+S+P+3
5	507	200	370	360	950	740	0,4	3,4	15	2Po+S+P+3
6	450	180	320	320	855	640	0,4	3,4	15	2Po+S+P+3
7	600	200	420	420	950	840	0,4	3	15	2Po+S+P+3
8	415	150	290	290	715	580	0,4	3,2	15	2Po+S+P+3
9	590	200	420	420	950	840	0,4	3,2	15	2Po+S+P+3
10	577	200	420	420	950	840	0,4	3,2	15	2Po+S+P+3
11	420	150	290	290	715	580	0,4	3,2	15	2Po+S+P+3
12	427	150	290	290	715	580	0,4	3,2	15	2Po+S+P+3
13	435	174	300	300	830	600	0,4	3,3	15	2Po+S+P+3
14	395	158	275	275	750	550	0,4	3,3	15	2Po+S+P+3
15	430	172	300	300	817	600	0,4	3,3	15	2Po+S+P+3
16	322	128	225	225	610	450	0,4	3,3	15	2Po+S+P+3
17	301	120	210	210	570	420	0,4	3,3	15	2Po+S+P+3
18	300	120	210	210	570	420	0,4	3,3	15	2Po+S+P+3
19	374	150	260	260	710	520	0,4	3,3	15	2Po+S+P+3
20	324	130	225	225	615	450	0,4	3,3	15	2Po+S+P+3
21	475	190	330	330	900	660	0,4	3,3	15	2Po+S+P+3
22	459	184	320	320	874	640	0,4	3,3	15	2Po+S+P+3
23	459	183	320	320	870	640	0,4	3,3	15	2Po+S+P+3
24	378	150	265	265	720	530	0,4	3,5	15	2Po+S+P+3
25	440	176	308	308	836	616	0,4	3,5	15	2Po+S+P+3
26	349	140	245	245	660	490	0,4	3,3	15	2Po+S+P+3
27	478	143	335	335	680	670	0,4	3	15	2Po+S+P+3
28	740	200	520	520	950	1040	0,4	3	15	2Po+S+P+3
29	517	210	360	360	1000	720	0,4	3,5	15	2Po+S+P+3
30	505	200	360	360	950	720	0,4	3,5	15	2Po+S+P+3
31	1748	/	/	/	/	/	/	/	/	/
32	180	/	/	/	/	/	/	/	/	/
33	862	/	/	/	/	/	/	/	/	/
34	80	/	/	/	/	/	/	/	/	/
35	764	300	460	920	1425	920	0,5	3,3	15	2Po+S+P+3

36	620	300	370	370	1425	740	0,5	3,5	15	2Po+S+P+3
37	595	300	370	370	1325	740	0,5	3,5	15	2Po+S+P+3
38	530	265	370	370	1115	740	0,5	3,5	15	2Po+S+P+3
39	625	300	370	370	1425	740	0,5	3,5	15	2Po+S+P+3
40	657	300	370	370	1425	740	0,5	3,3	15	2Po+S+P+3
41	200	/	/	/	/	/	/	/	/	/
42	437	175	300	300	830	600	0,4	3,3	15	2Po+S+P+3
43	358	143	250	250	680	500	0,4	3,3	15	2Po+S+P+3
44	358	143	250	250	680	500	0,4	3,3	15	2Po+S+P+3
45	358	143	250	250	680	500	0,4	3,3	15	2Po+S+P+3
46	376	143	250	250	680	500	0,4	3,3	15	2Po+S+P+3
47	547	175	300	300	830	600	0,4	3	15	2Po+S+P+3
48	720	245	430	430	1160	860	0,4	3	15	2Po+S+P+3
49	588	235	400	400	1110	600	0,4	3	15	2Po+S+P+3
50	430	172	300	300	817	600	0,4	3,3	15	2Po+S+P+3
51	383	153	270	270	726	540	0,4	3,5	15	2Po+S+P+3
52	610	245	300	300	1160	600	0,4	3,5	15	2Po+S+P+3
53	550	220	385	385	1045	770	0,4	3,3	15	2Po+S+P+3
54	593	220	385	385	1050	770	0,4	3,3	15	2Po+S+P+3
55	526	220	300	300	1050	550	0,5	3,3	15	2Po+S+P+3
56	458	220	335	375	1050	570	0,5	3,5	15	2Po+S+P+3
57	443	220	300	300	1050	550	0,5	3,6	15	2Po+S+P+3
58	427	215	300	300	1050	550	0,5	3,8	15	2Po+S+P+3
59	462	220	300	300	1050	550	0,5	3,5	15	2Po+S+P+3
60	398	190	200	270	900	400	0,5	3,3	15	2Po+S+P+3
61	281	140	200	200	665	400	0,5	3,8	15	2Po+S+P+3
62	451	200	200	300	900	400	0,5	3	15	2Po+S+P+3
63	576	230	490	490	1035	980	0,4	3,5	15	2Po+S+P+3
64	455	182	230	230	865	460	0,4	3,5	15	2Po+S+P+3
65	461	184	395	395	874	740	0,4	3,5	15	2Po+S+P+3
66	471	188	230	230	893	460	0,4	3,5	15	2Po+S+P+3
67	435	175	350	350	831	690	0,4	3,5	15	2Po+S+P+3
68	440	176	220	220	836	440	0,4	3,5	15	2Po+S+P+3
69	446	178	400	400	821	740	0,4	3,5	15	2Po+S+P+3
70	427	170	210	210	807	420	0,4	3,5	15	2Po+S+P+3
71	423	167	390	390	763	700	0,4	3,5	15	2Po+S+P+3
72	478	167	200	200	793	400	0,4	3,5	15	2Po+S+P+3
73	540	220	300	300	1045	300	0,5	3,5	15	2Po+S+P+3
74	321	160	230	230	780	230	0,5	3,5	15	2Po+S+P+3
75	380	190	230	230	800	230	0,5	3,5	15	2Po+S+P+3
76	423	190	280	280	800	280	0,5	3,5	15	2Po+S+P+3
77	345	160	200	250	780	400	0,5	3,2	15	2Po+S+P+3
78	257	127	140	200	600	280	0,5	3,5	15	2Po+S+P+3
79	255	127	140	200	615	280	0,5	3,5	15	2Po+S+P+3
80	255	127	140	200	600	280	0,5	3,5	15	2Po+S+P+3

81	251	127	140	200	615	280	0,5	3,6	15	2Po+S+P+3
82	250	127	140	200	600	280	0,5	3,6	15	2Po+S+P+3
83	251	127	140	200	615	280	0,5	3,6	15	2Po+S+P+3
84	251	127	140	200	670	280	0,5	3,5	15	2Po+S+P+3
85	257	127	140	200	615	280	0,5	3,5	15	2Po+S+P+3
86	284	142	140	200	670	280	0,5	3,5	15	2Po+S+P+3
87	420	200	200	250	900	400	0,5	3,2	15	2Po+S+P+3
88	368	/	/	/	/	/	/	/	/	/
89	1039	/	/	/	/	/	/	/	/	/
90	5348	/	/	/	/	/	/	/	/	/
91	8006	/	/	/	/	/	/	/	/	/
92	402	/	/	/	/	/	/	/	/	/
93	350	/	/	/	/	/	/	/	/	/
94	245	/	/	/	/	/	/	/	/	/
95	170	/	/	/	/	/	/	/	/	/
96	6237	/	/	/	/	/	/	/	/	/
97	893	/	/	/	/	/	/	/	/	/
98	113	/	/	/	/	/	/	/	/	/
99	301	/	/	/	/	/	/	/	/	/
100	577	/	/	/	/	/	/	/	/	/
101	807	/	/	/	/	/	/	/	/	/
UKUPNO	67.371,00									

* tlocrtna bruto površina sa svim istacima (balkoni, strehe i sl.)

** visina građevine mjereno od konačno zaravnatog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata. Visinska kota pristupa u podrumsku garažu i trafostanicu se ne obračunava kao najniža kota uređenog terena uz građevinu.

Detaljni uvjeti korištenja dati su u grafičkom dijelu elaborata DPU-a, kartografski prikaz br.3 (M 1: 1000).

Ukupno gledano, koeficijent izgrađenosti (k_{igN}) za zonu obuhvata plana iznosi maksimalno 0,5, a koeficijent iskorištenosti (k_{isN}) iznosi maksimalno 3.5 ukoliko se promet u mirovanju na parceli rješava izgradnjom podzemne garaže.

Gustoća izgrađenosti G_{ig} = odnos zbroja pojedinačnih k_{ig} i zbroja građevnih čestica iznosi 0,35. Svim građevinskim česticama omogućava se izgradnja više od jedne podrumске etaže za potrebe rješavanja prometa u mirovanju. Koeficijent iskorištenosti podzemnog dijela građevine formiran je obzirom na činjenicu da je moguće spajanje garaža dvojnih i skupnih građevina stambene i stambeno-poslovne namjene, a u svrhu racionalizacije izgradnje i korištenja istih.

1.2.3 PROMETNA, ULIČNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

PROMETNA MREŽA

Planirana prometna infrastruktura unutar DPUa sastoji se od više prometnica od kojih su dvije u kategoriji gradske ceste (parcela 91 i 96), dok je prometnica uz južnu granicu obuhvata (parcela 90) u dijelu od križanja s prometnicom koja spaja ovu zonu s županijskom cestom Ž-6254 do križanja s prometnicom 91 označena kao gradska te zapadnim i istočnim dijelom kao sabirna cesta.

Karakteristični profil ovih gradskih prometnica se sastoji od dva prometna traka širine 3,00 m s dvostranim pješačkim hodnikom širine 1,60 m te s biciklističkom stazom i drvoredom uz koso parkiralište. Uz sve prometnice planiran je drvored, sukladno GUPu. Unutar područja obuhvata planirana je izgradnja podzemnih garaža i javnih parkirališta, u svrhu rješavanja prometa u mirovanju. Kolni pristupi garažama i parkiralištima mogu se objediniti za više parcela odnosno građevina, uz prethodnu suglasnost vlasnika predmetnog zemljišta. Također, garaže i parkirališta se sukladno GUPu mogu spajati za više različitih parcela odnosno građevina te razdvajati u svrhu racionalizacije izgradnje i korištenja.

Pristupne ulice

Uz južnu granicu obuhvata Detaljnog plana planirana je ulica koja omogućuje direktan pristup zoni obuhvata s JTCa (parcela 90). Planirana širina prometnice je 11,20 m, odnosno njen se poprečni presjek sastoji od dva prometna traka širine po 3,0 m i obostranih pješačkih hodnika širine po 1,6 m. Zbog visinske razlike između niveleta ceste i okolnog terena rezerviran je i zaštitni prostor za potporni zid, nasip i pokos po min 1,0 m s obje strane. Duljina dionice obuhvaćene Detaljnim planom iznosi cca 455,0 m.

Nova sjeverna ulica (parcela 96) koja spaja naselja Staru i Novu Mokošicu, uz sjeverni rub DPU-a planirana je širine 18,20 m, odnosno sastoji se od dva prometna traka širine po 3,0 m, obostranih pješačkih hodnika širine po 1,6 m, biciklističke staze širine 1,5 m te kosog parkirališta s drvoredom, širine 6 m, na sjevernom rubu kolnika. Planirani nagib nivelete iznosi do 5 %. Duljina dionice obuhvaćene Detaljnim planom iznosi cca 388,00 m. Na koti nivelete +50,00 m.n.m. planiran je spoj s južnom odnosno spojnom cestom. Na koti nivelete +63,75 m.n.v. planiran je kolni pristup parcelama 5-20, širine 7,5 m, označen kao parcela 97. Obzirom na složene prostorne uvjete, moguće je spajati garaže i parkirališta za parcele 5-20, kojima se pristupa s prometnice na parceli 97. Također je moguće uređivati pristupe podzemnim garažama i sa susjednih parcela, uz prethodnu suglasnost vlasnika parcela.

Spojna cesta (parcela 91) planirana je širine 22,70 m, odnosno sastoji se od dva prometna traka širine po 3,0 m i obostranih pješačkih hodnika širine po 1,6 m, biciklističke staze širine 1,5 m te obostranog kosog parkirališta s drvoredom, širine 6 m.

Podzemne garaže

S kolne površine rampama su osigurani prilazi podzemnim garažama ispod stambenih i stambeno-poslovnih građevina. Ovisno o tehničkom rješenju garaže omogućava se njihovo međusobno spajanje i razdvajanje, te objedinjavanje kolnog pristupa za garaže i parkirališta na susjednim parcelama.

Za parcele 27-30, 63-72, moguće je zajedničke garaže smjestiti ispod južne lamele dvojne građevine.

Za parcele 73-76 moguće je urediti zajedničko parkiralište i garažu uz kolni pristup na parceli 94. Isti se kolni pristup koristi i za zajedničko parkiralište za parcele 77-87.

Za parcele 77-87 moguće je izgraditi zajedničku garažu, kojoj se pristupa izravno s prometnice na parceli 90, na obje etaže podrumске garaže.

Obzirom na složene prostorne uvjete, moguće je spajati garaže i parkirališta za parcele 5-20, kojima se pristupa s prometnice na parceli 97. Također je moguće uređivati pristupe podzemnim garažama i sa susjednih parcela, uz prethodnu suglasnost vlasnika.

Minimalni broj parkirališnih ili garažnih mjesta (broj PGM) određen je za novu izgradnju prema namjeni, odnosno opisu sadržaja građevine i prikazan je u tablici 3:

Namjena	Tip građevine	Minimalni broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PM) na 100m ² NKP	
Stanovanje	Srednje stambene i stambeno poslovne građevine	2 PM/100 m ² i/ili 2 PM po 1 stambenoj jedinici	
Ugostiteljstvo i turizam	Restoran, kavana i drugi sadržaji	4 PM/100 m ²	
Trgovina i komunalni sadržaji	Trgovina	4 PM/100 m ² prodajne površine	
Poslovna javna namjena	Agencije, poslovnice (javni dio)	4 PM/100 m ²	za površine manje od 100 m ² osigurati najmanje 2 PM
	Uredi i kancelarije	2 PM/100 m ²	

Minimalni broj PGM je određen u odnosu na netto korisnu površinu (NKP) odgovarajućeg tipa građevine. U netto korisnu površinu (NKP) za izračun PM ne uračunava se površina loggia, terasa, balkona, garaže, skloništa i spremišta.

Orijentacijske nivelete kolnih površina označene su na prikazima u grafičkom dijelu elaborata Detaljnog plana, kartografski prikaz 2a. Prometna mreža, u mjerilu 1:1000. Točne kote niveleta će se odrediti razradom u tehničkoj dokumentaciji u skladu s detaljnim podacima o terenu i drugim tehničkim parametrima.

TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA

Detaljnim planom uređenja obuhvaćeno je rješenje telekomunikacijske mreže, te je isto prikazano na kartografskom prikazu 2c. DTK infrastruktura.

Povezivanje naselja na javnu TK mrežu potrebno je riješiti izgradnjom distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK) od početka područja obuhvata DPU-a do najbliže dodirne točke s HT mrežom.

Pružanje telekomunikacijskih usluga na području naselja treba omogućiti izgradnjom odgovarajuće infrastrukture tj. DTK, koja mora omogućiti uvlačenje kabela pristupne mreže kao i kabela za distribuciju signala kabela TV. Prilikom izgradnje prometnica predvidjeti potrebu ostavljanja koridora za telekomunikacijske instalacije duž planiranih prometnica. Budući se radi o gradskom području s planiranom većom gustoćom izgrađenosti potrebno je predvidjeti izgradnju distributivne telekomunikacijske kanalizacije kojom će se povezati svi planirani objekti u obuhvatu DPU-a.

Predvidjeti izgradnju TK kanalizacije ulicom Bartola Kašića od postojeće centrale koridorom buduće gradske prometnice koja će se izgraditi uz južnu granicu obuhvata (parcela 90). Budući se na predmetnom području planira veća stambena izgradnja potrebno je predvidjeti izgradnju komutacijskog čvora na predmetnoj lokaciji. U tu svrhu potrebno je unutar područja predvidjeti zemljište do 20 m² na otvorenom prostoru ili prostoriju tlocrtnе površine 10-15 m² u nekom od

objekata. Umjesto bakrenih kabela moguće je predvidjeti optičke kabele, te izvođenje priključnih linija optičkim kabelima FTTH.

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Detaljnim planom uređenja obuhvaćeno je rješenje elektroenergetske mreže, te je isto prikazano na kartografskim prikazima: 2b. Elektroenergetska infrastruktura.

Strategija razvoja srednjenaponskog mrežnog sustava Hrvatske elektroprivrede uključuje postepeno *izbacivanje* 35 kV naponskog nivoa i postupni prelazak na 20 kV nazivnu naponsku razinu, što znači da će u budućnosti egzistirati samo tri naponska nivoa tj. 0.4 kV, 20 kV, i 110 kV.

Planirana srednjenaponska mreža

Srednjenaponsku kabelsku mrežu s pripadnim transformatorskim stanicama treba osmisлити na način da sva srednjenaponska elektrooprema bude dimenzionirana za 12/20 kV naponski nivo. Naime, postojeća distributivna srednjenaponska mreža na području Mokošice koja se uglavnom sastoji od kabela tipa EpHp 81; NPO 13 i XHE 49-A a na koju će se povezati i planirana srednjenaponska mreža s planiranim distributivnim transformatorskim stanicama na području Tamarić, u pogonu je pod nazivnim naponom 6/10 kV.

Zbog gore navedenog prilikom planiranja nove srednjenaponske kabelske mreže kao srednjenaponske kabelske vodove potrebno je:

- koristiti jednožilne srednjenaponske kabele s izolacijom od umreženog polietilena, s aluminijskim okruglim vodičem presjeka 150 mm² ili 185 mm² za nazivni napon 12/20 kV, oznake XHE 49-A 1×185(150)/25 mm² 12/20 kV koji će neposredno nakon puštanja u rad raditi pod 10 kV naponom, a nakon što distributer stvori sve nužne preduvjete za prelazak na 20 kV naponski nivo na cjelokupnom području, predmetni kabelski vodovi omogućuju rad istih pod 20 kV naponom;
- predvidjeti ugradnju PEHD cijevi za 10 bara sa potrebnim zdencima (T – spoj pokraj svih transformatorskih stanica 10/0.4 kV);
- srednjenaponsku mrežu planirati na način da sve transformatorske stanice na predmetnom lokalitetu moraju mogućnost dvostranog napajanja (dvostrano napajanje osigurava urednu opskrbu električnom energijom i u slučajevima kvarova na pojedinim srednjenaponskim kabelskim vodovima);
- izgradnju nove srednjenaponske kabelske mreže kroz područje Tamarić povezati na postojeću srednjenaponsku kabelsku mrežu;
- smještaj elektrodistribucijskih vodova odrediti koridorom širine 2 m za planirane 10(20) kV i 0.4 kV kabele.

Planirane distributivne transformatorske stanice 10(20)/0.4 kV

U zoni obuhvata za opskrbu električnom energijom svih planiranih infrastrukturnih objekata planira se izgradnja četiriju (4) distributivnih transformatorskih stanica prijenosnog omjera 10(20)/0.4 kV. Transformatorske stanice mogu biti:

- samostojeći objekti sa transformatorskom jedinicom nazivne snage do 1000 kVA,
- objekti u sklopu planiranih građevinskih objekata.

Lokacija transformatorskih stanica treba omogućiti nesmetan pristup za potrebe rukovanja opremom kao i za unos i montažu opreme. Građevine moraju zadovoljiti bitne zahtjeve a to su: mehanička otpornost i stabilnost, sigurnost u slučaju požara, higijena, zdravlje i okoliš, sigurnost u korištenju, zaštita od buke, ušteda energije i toplinska zaštita. Oprema koja se planira ugraditi u

transformatorske stanice mora imati visoku pouzdanost i trajnost, minimalno održavanje, potpunu sigurnost osoblja. Točne mikrolokacije smještaja distributivnih transformatorskih stanica odrediti će se naknadno prilikom izrade idejnih projekata.

Planirana niskonaponska mreža i javna rasvjeta

Niskonaponsku mrežu iz distributivnih transformatorskih stanica za opskrbu objekata električnom energijom sačinjavati će distributivni kabelski vodovi sa pripadnim distributivnim razvodnim ormarima. Predmetni distributivni ormari samostojeći su ormari montirani na odgovarajuće temelje. Distributivni ormari ujedno su i priključne točke za spajanje potrošača na elektroenergetski sustav. Glavna trasa niskonaponskih kabelskih vodova većim dijelom planira se usporedo sa srednjenaponskim kabelskim vodovima u *zajedničkom* kabelskom rovu.

Paralelno s polaganjem nove srednjenaponske i niskonaponske kabelske mreže u kabelskom kanalu potrebno je predvidjeti i kabele za javnu rasvjetu. Raspored i tip stupova javne rasvjete odabrati na način da se postigne pravilna osvjetljenost ceste i javnih površina.

Javna rasvjeta napajati će se iz distributivnih transformatorskih stanica. Javnom rasvjetom će se upravljati sustavom mrežnog ton frekventnog upravljanja. Mjerni ormar javne rasvjete potrebno je smjestiti izvan transformatorske stanice. Planirane distributivne stanice su dimenzionirane tako da osiguravaju dovoljno snage za potrebe javne rasvjete predmetnog područja, dok se točno utvrđivanje osigurava izradom idejnih projekata.

VODOOPSKRBA I ODVODNJA OTPADNIH I OBORINSKIH VODA

Detaljnim planom uređenja obuhvaćeno je rješenje mreža za vodoopskrbu i odvodnju otpadnih i oborinskih voda, te je isto prikazano na kartografskim prikazima: 2c. Vodoopskrba i 2d. Odvodnja otpadnih i oborinskih voda. Obuhvat Plana je prethodno opisan.

Vodoopskrba

Vodoopskrbu područja zone zahvata treba vezati na postojeće cjevovode DN 150 mm i vodospremu visoke zone vodoopskrbe Mokošica na sjeveroistočnom i jugoistočnom dijelu zone zahvata te na postojeće cjevovode DN 150 mm, DN 100 mm i vodospremu niske zone Komolac na jugoistoku i jugozapadu zone zahvata. Ove dvije postojeće vodospreme i cjevovodi nisu u istoj tlačnoj zoni. U tu svrhu predviđeni su u zoni zahvata tri nova vodoopskrbna cjevovoda visoke zone u smjeru istok – zapad na sjevernom i južnom dijelu zone zahvata te cjevovod u smjeru jugozapad – sjeveroistok. Također za buduće građevine u zoni zahvata koje se mogu opskrbiti s niske zone te za poboljšanje postojeće vodoopskrbe u Staroj Mokošici na zapadnom dijelu zone zahvata predviđen je cjevovod niske zone paralelno s cjevovodom visoke zone u smjeru istok – zapad na južnom dijelu zone zahvata.

Kako je planom predviđena prometnica na južnom dijelu kontaktne zone, predviđeno je širenje vodoopskrbne mreže s uvezivanja u vodoopskrbni prsten s postojećom vodoopskrbnom mrežom na istočnom i zapadnom dijelu zone. Također na sjevernom dijelu kontaktne zone ostavljena je također mogućnost uvezivanja u vodoopskrbni prsten s postojećom vodoopskrbnom mrežom.

Priključak zone zahvata na sustav javne vodoopskrbe biti će moguć planiranim vodoopskrbnim cjevovodima na istočnom i zapadnom dijelu zone zahvata.

Na planiranim vodoopskrbnim cjevovodima protupožarna zaštita ostvaruje se preko nadzemnih protupožarnih hidranata ugrađenih na vodovodnoj mreži.

Potrošnja vode

Potrošači u zoni obuhvata:

- protupožarna zaštita	10 l/s
- stanovništvo, stalno i povremeno	1500
- prolazni gosti (i sl.)	150

Maksimalna dnevna potrošnja vode

- stanovništvo, stalno i povremeno	1500x0,40=600,00 m ³ /dan
- prolazni gosti	150x0,085=12,75 m ³ /dan
UKUPNO	$Q_{\max\text{dan}} = 612,75 \text{ m}^3/\text{dan}$
protupožarna zaštita	$Q_{\text{pož}} = 10 \text{ l/s}$

Odvodnja otpadnih i oborinskih voda

U planiranim prometnicama unutar zone zahvata predviđeni su kolektori fekalne odvodnje koji se preko revizijskih okana spajaju na postojeći kolektor u planiranoj prometnici na južnom dijelu zone zahvata.

Glavni kolektor u planiranoj prometnici na južnom dijelu zone zahvata u smjeru istok – zapad priključuje se na postojeći kolektor na istočnom dijelu Stare Mokošice. Priključak ostalih kolektora unutar cijele zone zahvata je gravitacijski. Na planirane kolektore priključile bi se i sve gravitirajuće postojeće građevine u zoni i oko zone zahvata.

U koridoru prometnice uz sjevernu granicu obuhvata planira se izgradnja obodnog kanala oborinske odvodnje koji će preusmjeriti vode iz svih manjih potoka u veće potoke Tamarić i Mali mokoški potok, a čime će manji potoci nizvodno od obodnog kanala ostati bez vode i tako postati trajno nepotrebni za namjene zbog kojih su dobili svojstvo javnog vodnog dobra. Postojeći otvoreni oborinski kanali Tamarić i Mali mokoški potok se zadržavaju i na njih će biti moguće gravitacijski kanalizirati oborinske vode gravitirajućeg područja. Oborinske vode se preko slivnika i revizijskih okana uvode u projektirane kolektore unutar zone zahvata u planiranim prometnicama te u konačnici spajaju na postojeće otvorene oborinske kanale.

UREĐENJE VODA I ZAŠTITA VODNOG REŽIMA

Planom parcelacije u cijelosti će se zadržati postojeće čestice javnog vodnog dobra č.zem. 1214 i 1207/1 sve k.o. Mokošica, za potok Tamarić i Mali mokoški potok, kao nove parcele 99 i 100. Planirani zeleni pojas neposredno uz česticu javnog vodnog dobra je zaštitini inundacijski pojas uz vodotoke.

Planom parcelacije predviđena je i nova parcela 101 za obodni kanal uz sjevernu prometnicu jer će se ista uknjižiti kao novo javno vodno dobro.

Prije bilo kojeg zahvata na postojećim vodnim dobrima prvo je potrebno izgraditi obodni kanal uz sjevernu prometnicu. Nije moguće ukidanje svojstva javnog vodnog dobra ili izgradnja nekog objekta preko vodnog dobra dok se ne izgradi sjeverni obodni kanal. Tek nakon izgradnje sjevernog obodnog kanala biti će moguće ustvrditi kako određene čestice javnog dobra više nisu potrebne.

Zaštita od štetnog djelovanja povremenih bujičnih vodotokova i oborinskih odvodnih kanala, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podriavanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, će se provoditi izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama. U svrhu tehničkog održavanja, te radova građenja, uz bujične vodotoke

(Tamarić i Mali mokoški potok) treba osigurati inundacijski pojas (u obliku šetnice, prometnice, travnate zelene površine i slično) minimalne širine od 5,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra. U inundacijskom pojasu zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se može onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina, na bilo koji način umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim, te povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka. Posebno se inundacijski pojas može smanjiti, ali to bi trebalo utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima za svaki objekt posebno. Svaki vlasnik, odnosno korisnik objekta ili parcele smještene uz korito vodotoka ili česticu javno vodno dobro dužan je omogućiti nesmetano izvršavanje tih radova na čišćenju i održavanju korita vodotoka, ne smije izgradnjom predmetne građevine ili njenim spajanjem na komunalnu infrastrukturu umanjiti propusnu moć vodotoka, niti uzrokovati eroziju u istom, te za vrijeme izvođenja radova ne smije niti privremeno odlagati bilo kakvi materijali u korito vodotoka.

Za postojeća neregulirana korita povremenih bujičnih vodotoka koja se ukidaju planira se izgradnja obodnog kanala oborinske odvodnje koji će preusmjeriti vode iz svih manjih potoka u veće potoke (Tamarić i Mali mokoški potok), a čime će manji potoci nizvodno od obodnog kanala ostati bez vode i tako postati trajno nepotrebni za namjene zbog kojih su dobili svojstvo javnog vodnog dobra, a sve u skladu s vodopravnim uvjetima i ostalim projektima i planovima Hrvatskih voda.

Projektno rješenje uređenja korita bujica sa svim potrebnim objektima, maksimalno smjestiti na česticu javno vodno dobro iz razloga izbjegavanja imovinsko-pravnih sporova kao i razloga prilagodbe uređenja važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, a koje će istovremeno omogućiti siguran i blagovremen protok voda vodotoka, te održavanje i čišćenje istog. Dimenzioniranje korita treba izvršiti za mjerodavnu protoku dobivenu kao rezultat hidroloških mjerenja ili kao rezultat primjene neke od empirijskih metoda.

Na mjestima gdje trasa prometnice poprečno prelazi preko bujičnih vodotoka i odvodnih kanala predvidjeti mostove ili propuste takvih dimenzija koji će nesmetano propustiti mjerodavne protoke. Ukoliko je potrebno predvidjeti i rekonstrukciju postojećih propusta zbog male propusne moći ili dotrajalosti. Također treba predvidjeti oblaganje uljeva i izljeva novoprojektiranih ili rekonstruiranih propusta u dužini min. 3 m, odnosno izraditi tehničko rješenje eventualnog upuštanja „čistih“ oborinskih voda u korita vodotoka kojim će se osigurati zaštita korita od erozije i neometan protok vodotoka. Detalje upuštanja oborinskih voda investitor treba usuglasiti sa stručnim službama Hrvatskih voda. Tijekom izvođenja radova potrebno je osigurati neometan protok kroz korito vodotoka. Na mjestima gdje prometnica prelazi preko reguliranog vodotoka (trapezno obloženo korito, betonska kineta i sl.) konstrukciju i dimenzije osnovnih elemenata mosta ili propusta sa svim pripadnim instalacijama treba odrediti na način kojim se ne bi umanjio projektirani slobodni profil korita, kojim će se osigurati statička stabilnost postojeće betonske kinete, zidova ili obala utvrde, odnosno kojim se neće poremetiti postojeći vodni režim. Os mosta ili propusta postaviti što okomitije na uzdužnu os korita, a širina istog treba biti dovoljna za prijelaz planiranih vozila. Konstrukcijsko se rješenje mosta ili propusta treba funkcionalno i estetski uklopiti u sadašnje i buduće urbanističko rješenje tog prostora.

Polaganje objekata linijske infrastrukture (kanalizacija, vodovod, električni i telekomunikacijski kabeli itd.) zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima uzdužno unutar korita vodotoka, odnosno čestice javnog vodnog dobra nije dopušteno. Vođenje trase paralelno s reguliranim koritom vodotoka izvesti na minimalnoj udaljenosti kojom će se osigurati statička i hidraulička stabilnost reguliranog korita, te nesmetano održavanje ili buduća rekonstrukcija korita. Kod nereguliranih korita, udaljenost treba biti minimalno 3 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra zbog osiguranja inundacijskog pojasa za buduću regulaciju. U samo određenim slučajevima udaljenost polaganja se može smanjiti, ali to bi trebalo utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima i za svaki objekt posebno.

Poprečni prijelaz pojedinog objekta linijske infrastrukture preko korita vodotoka po mogućnosti je potrebno izvesti iznad u okviru konstrukcije mosta ili propusta. Mjesto prijelaza treba izvesti poprečno i po mogućnosti što okomitije na uzdužnu os korita. Ukoliko instalacije prolaze ispod korita, investitor je dužan mjesta prijelaza osigurati na način da ih zaštiti npr. uvuče u betonski blok čija će gornja kota biti 0,5 m ispod kote reguliranog ili projektiranog dna vodotoka. Kod nereguliranog korita, dubinu iskopa rova za kanalizacijsku cijev treba usuglasiti sa stručnom službom Hrvatskih voda. Na mjestima prokopa obloženog korita vodotoka ili kanala, izvršiti obnovu obloge identičnim materijalom i na isti način. Teren devastiran radovima na trasi predmetnih instalacija i uz njihovu trasu, potrebno je dovesti u prvobitno stanje kako se ne bi poremetilo površinsko otjecanje.

1.2.4 UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I GRAĐEVINA

Na području obuhvata Detaljnog plana uređenja planira se zadržavanje jedine postojeće građevine. Predviđa se gradnja stambenih i stambeno-poslovnih, građevina društvenih sadržaja te sportskih igrališta i uređenje parkova. Planira se uređivanje pristupnih kolno-pješačkih površina i okoliša uz planirane građevine.

Neizgrađene površine građevne čestice za stambenu i stambeno-poslovnu namjenu potrebno je dijelom ozeleniti, urediti javni park s dječjim igralištem, izvesti staze i platoe. Površine se obrađuju u kamenu, betonu ili drvu, s potpornim zidovima i hortikulturnim uređenjem.

Oblik i veličina građevnih čestica prikazani su na kartografskom prikazu 4.b Uvjeti gradnje – Prijedlog parcelacije. Detaljnim planom utvrđene su čestice za stambenu i stambeno-poslovnu, društvenu i rekreacijsku namjenu te zaštitne zelene i kolno-pješačke površine.

UVJETI I NAČIN GRADNJE

Unutar granica obuhvata definirano je 101 građevna čestica.

Gradnja objekata predviđena je na građevnim česticama 1, 3 – 30, 35 – 40, 42 – 87, unutar kojih je definiran gradivi dio čestice. Kolni pristup je iz novih prometnica, a parkiranje je za potrebe svih građevina osigurano u garažama u podrumskim etažama te na otvorenim parkiralištima. Za svaku građevnu česticu određeni su detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje što je prikazano u grafičkom dijelu elaborata DPU-a, kartografski prikaz br. 4.a (M 1:1000).

Realizacija zone obuhvata može se izvesti odjednom ili po fazama:

- u prvoj fazi planira se uređenje bujičnih vodotokova i izgradnja obodnog kanala, izgradnja kolno-pješačkih prometnica te iskopi terena za izgradnju podzemnih garaža;
- u drugoj fazi predviđa se izgradnja podzemnih garaža;
- u trećoj fazi grade se vrtić, stambeno-poslovne građevine i sportski tereni;
- četvrta faza je uređenje parkova i okolnog terena uz građevine.

Obzirom na funkcionalnost zadanog prometnog sustava, prvo će se realizirati južna zona uz prometnicu na parceli 90, drugo će se realizirati središnja zona naselja uz prometnice na parcelama 91 i 92, a treće sjeverna zona naselja uz prometnice na parcelama 96 i 97.

ZAŠTITA PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA, GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Dio obuhvata ovog DPU-a, dio je značajnog krajobraza Rijeka dubrovačka koji se proteže od izvora do ušća u pojasu od 300 m sa svake strane obalnih linija. S ciljem očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti kao posebnu vrijednost treba što više očuvati dijelove područja prekrivena vegetacijom osobito u okviru zona zaštitnog zelenila i parkova. Naime, dva su

osnovna prirodna elementa koja u topografskom smislu određuju ovo područje: relativno strme sjeverne padine i zaravnjeni platoi terasastih elemenata dolaca, podzidanih suhozidnim međama. Terasasti dolci sobito su važni zbog očuvanja zemljanog pokrova na kosim padinama stoga će se koristiti kao osnovni model oblikovanja pejzaža parkova, zaštitnih zelenih površina i terena oko građevina. Oblikovanje parkova, zaštitnih zelenih površina i teren oko građevina treba prilagoditi prirodnom terenu, zadržati postojeću vegetaciju i naglasiti terasirano zemljište kao karakteristični element identiteta mediteranskog kultiviranog pejzaža.

Pri oblikovanju građevina treba uvažavati postojeću sliku krajobraza u smislu uređenja okolnog terena te u smislu da se nadomjesti uklonjeno zelenilo na parceli. Geodetski snimak postojećih stabala dubova i svih postojećih stabala opsega debla većeg od 40 cm biti će podloga za utvrđivanje lokacijskih uvjeta i uvjeta za kompenzacijsko zelenilo. Kompenzacijsko zelenilo će imati dvostruku vrijednost obzirom na postojeće zelenilo. Također, mrežom drvoreda, zaštitnih zelenih i parkovnih površina održavaju se i poboljšavaju ekološki i mikroklimatski uvjeti.

Pri izvođenju građevinskih i drugih zemljanih radova obavezna je prijava nalaza minerala ili fosila koji bi mogli predstavljati zaštićenu prirodnu vrijednost u smislu Zakona o zaštiti prirode te poduzeti mjere zaštite od uništenja, oštećenja ili krađe.

Unutar obuhvata DPUa nema kulturno-povijesnih cjelina i građevina ambijentalnih vrijednosti.

1.2.5 SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Unutar granica obuhvata ovog DPU-a predviđena je izgradnja trafostanica u podzemnim etažama novih građevina koja će se propisno zaštititi od širenja negativnih utjecaja na okoliš, u skladu s važećim propisima. Nisu predviđeni sadržaji koji nepovoljno utječu na okoliš te je prilikom kasnijih faza izrade tehničke dokumentacije potrebno predvidjeti uobičajene mjere zaštite od buke, otpadnih voda, zaštite zraka, tla i sl.

MJERE ZAŠTITE OD POŽARA

obuhvaćaju slijedeće:

- prilikom gradnje novih građevina potrebno je omogućiti pristup vatrogasnim vozilima do pojedinih građevina. Uz te građevine je obavezno osigurati površine za operativni rad vatrogasnih vozila u skladu s posebnim propisima.;
- graditi novu hidrantsku mrežu, u skladu s planiranim uređenjem zemljišta i s novom gradnjom;
- u svrhu sprečavanja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m ili manje, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr. da se požar neće prenjeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 min;
- za srednje i velike garaže obavezno je primjeniti austrijske smjernice TRVB N106 za zaštitu od požara, temeljem Zakona o zaštiti od požara.

MJERE ZA SKLANJANJE STANOVNIŠTVA

Područje Rijeke dubrovačke spada u područje II stupnja ugroženosti. Planska projekcija broja stanovnika predmetnog obuhvata je cca 1350. Unutar zone obuhvata nema važnih građevina za funkcioniranje grada, a koji bi mogli biti cilj napada u ratu. Osim gradnje srednjih građevina pretežito stambene namjene, unutar granice obuhvata planira se izgradnja vrtića kao jedine građevine javne namjene. U sklopu podrumskih etaža vrtića planira se izgradnja višenamjenskog skloništa za slučaj ratne opasnosti, otpornosti 50 kPa. U sklopu srednjih, višeobiteljskih građevina potrebno je izgraditi podrum koji se može koristiti kao zaklon. Obavezno je graditi skloništa za sklanjanje stanovništva, otpornosti 50 kPa, za građevine koje imaju više od 1000 m² netto korisne površine. U netto korisnu površinu (NKP) ne uračunava se površina loggia, terasa, balkona, garaže, skloništa i spremišta.